

## Technická správa

### Základné údaje

Názov diela:

**JEDNODUCHÉ POZEMKOVÉ ÚPRAVY  
K.Ú. BORSKÝ SVÄTÝ JUR**

**LOKALITA – AREÁL DRUŽSTVA**

**Názov etapy:** Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia

**Katastrálne územie:** Borský Svätý Jur

**Obec :** Borský Svätý Jur

**Okres :** Senica

**Kraj :** Trnavský

**Orgán štátnej správy pre JPÚ :** Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor

**Číslo zmluvy o dielo zo dňa 7.8.2014, Č.j.: OU-SE-PLO/2014/003456-povolenie**

**Objednávateľ :** Splnomocnení:

Maximilián Mucha, Haburská 16480/49C, 82101 Bratislava

Milan Macejka, č.255, Borský Svätý Jur, 908 79

Alojz Kratochvíl, č.703, Borský Svätý Jur , 90879

**Dodávateľ :** Geospol s.r.o., Štefánikova 1435/74, 905 01 Senica

**Správny orgán :** Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor

**Zodpovedný projektant :** Ing. Vladimír Jablonický

**Vypracoval :** Ing.Vladimír Jablonický

**Priebeh prác :** 04/2015 - 05/2015

## 1. Identifikačné údaje

V zmysle územno – správneho usporiadania SR sa katastrálne územie Borský Svätý Jur rozprestiera v severozápadnom kúte Záhoria – Záhorskej nížiny, 25 km západne od okresného mesta Senica. Na severe susedí s katastrálnym územím Kúty, na východe s Kuklovom a Šaštínom, na juhovýchode s Lakšárskou Novou Vsou, na juhu so Záviadom a na západe s katastrálnym územím Moravský Svätý Ján a Sekule. Zemepisnú polohu geometrického streda obce určujú súradnice: 48°37' severnej zemepisnej šírky a 17°14' východnej zemepisnej dĺžky od Greenwicha.

Nadmorská výška sa pohybuje v amplitúde 149 m n. m. - 205 m n. m.. Stred obce má výšku okolo 168 m n. m.

V zmysle územno – správneho usporiadania SR katastrálne územie Borský Svätý Jur patrí do okresu Senica v Trnavskom samosprávnom kraji.

V katastrálnom území prebieha projekt pozemkových úprav k.ú. Borský svätý Jur na základe zmluvy o dielo č. 1/TT/2009 zo dňa 10.2.2009 v znení dodatku č.1 zo dňa 13.12.2011 dodatku č.2 zo dňa 18.12.2012.

Riešené územie má charakter rovinatého územia. Celková výmera jednoduchých pozemkových úprav je 71440 m<sup>2</sup>. Na celom území je zastavaná plocha so spôsobom využitia dvor, stavba a prístupová komunikácia. Len jeden pozemok je vedený ako záhrada o výmere 962 m<sup>2</sup>.

Hodnota pozemkov v obvode jednoduchých pozemkových úprav bola určená na základe zákona č.330/1991 Zb.§8d., vyhláškou MS SR 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Určila sa jednotková východisková hodnota pozemkov.

## Register pôvodného stavu jednoduchých pozemkových úprav

---

### Katastrálne územie : Borský Svätý Jur

#### Areál družstva

Výmera územia v obvode JPÚ : 7,1440 ha

Počet parciel v obvode PPÚ : 112

Z toho C KN : 56

E KN : 56

Počet všetkých vlastníkov : 127

Počet vlastníkov so známym pobytom : 48

Počet vlastníkov s neznámym pobytom : 79

Počet vlastníckych vzťahov : 454

Priemerná výmera parcely pôvodného stavu: 0,06 ha

Priemerný počet spoluvlastníkov k parcele pôvodného stavu: 4,05

Priemerný počet pôvodných parciel na jedného vlastníka: 3,57

---

## Úvod:

V katastrálnom území Borský Svätý Jur obec Borský Svätý Jur sa toho času dokončuje Projekt pozemkových úprav v extraviláne obce. V priebehu spracovania sa ukázalo, že areál bývalého poľ.družstva, ktorý priamo nadväzuje na riešené územie je vhodné taktiež usporiadať, nakoľko v súlade s územným plánom obce je využívaný ako priemyselná zóna a vlastníctvo pozemkov je iné ako vlastníctvo stavieb na nich postavených.

Projekt jednoduchých pozemkových úprav (ďalej len JPÚ) riešené v zjednodušenej forme v k.ú. Borský Svätý Jur je spracovávaný v zmysle Zákona č. 330/1991 Zb.o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch a pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov, platnými zákonmi, metodickými návodmi, pokynmi a usmerneniami, inštrukciami, smernicami a technickými normami. Posledná novela Zákon č.115/2014 Z.z. s účinnosťou od 1.5.2014.

V zmysle tejto novely sú Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia (ďalej len VZFUÚ) riešené v zjednodušenej forme.

## 2. Popis záujmového územia

Obvod JPÚ tvorí oplotený areál bývalého poľnohospodárskeho družstva až na parkovisko pred bývalou administratívnou budovou, ktoré je prístupné priamo zo štátnej cesty č.III/0027 Moravský Svätý Ján-Šaštín-Stráže.

V predmetnom areáli je v pravej časti samostatne odčlenený bytový dom sč.80 s okolitou zastavanou plochou a záhradou. Pozemok v tejto časti vlastnícky patrí Obci Borský Svätý Jur a okrem presného zmapovania územia sa v projekte JPÚ neuvažuje so žiadnymi zmenami.

Grafická príloha č.1 zobrazuje terajšie užívacie pomery.

Na vstup do areálu sa momentálne používa hlavná vstupná brána od ktorej sú voľne prístupné komunikačné priestory k jednotlivým objektom. Správca komunikačných priestorov nie je určený. A areáli sa nachádzajú aj ďalšie priestory, kde nie je možné presne určiť užívateľa. Všetky ostatné pozemky mimo obytného bloku tvoria zastavané alebo ostatné plochy. Tieto plochy sú rovnocenné z hľadiska možnosti ich využitia. V registri pôvodného stavu boli ocenené jednotkovou cenou.

## 3. Rozbor vlastníckych a užívacích pomerov.

V obvode JPÚ hospodári dvanásť subjektov a z toho jedenásť z nich sú aj vlastníci pozemkov v obvode JPÚ. Svoje vlastnícke pozemky však väčšina nemá sústredené v časti, ktorú hospodársky využívajú.

Z celkovej výmery zahrnutej do obvodu JPÚ tvorí vlastníctvo vyššie uvedených užívateľov vrátane vlastníctva obce, ktoré je v zóne bytového je 49,18 %.

Ostatné pozemky sú vo vlastníctve ďalších 116 vlastníkov, z ktorých 80 je neznámych a ich vlastníctvo je vo výške 32,3%. Týchto vlastníkov zastupuje Slovenský pozemkový fond (ďalej len SPF).

V súlade s vyššie citovanou novelou zákona je so súhlasom SPF možnosť vykonať pre známych vlastníkov s neznámym pobytom s celkovou výmerou v projekte do 400m<sup>2</sup> vyrovnanie v peniazoch s Obcou Borský Svätý Jur. SPF však nedal súhlas k takémuto riešeniu. Z toho dôvodu bolo nutné prehodnotiť celkové vykrytie plôch pod cesty, pretože ak by pozemky boli prešli do vlastníctva obce uvažovalo sa aj s takýmto ich využitím.

Celková výmera známych vlastníkov s neznámym pobytom o celkovej výmere v projekte do 400m<sup>2</sup> je aktuálne 8941m<sup>2</sup>.

#### 4. Dôvody a ciele projektu JPÚ.

Z vyššie uvedeného je zrejmé, že usporiadanie a zosúladenie užívacích a vlastníckych pomerov je možné len projektom JPÚ.

Z grafickej prílohy č.2 je vidieť, že pôvodné vlastnícke parcely prechádzajú cez areály viacerých vlastníkov, ako aj cez plochy užívateľsky neidentifikované.

Cieľom projektu JPÚ je zosúladiť užívateľské a vlastnícke pomery v rozsahu vlastníctva užívateľov, identifikovať užívateľa všetkých plôch a umožniť každému vlastníkovi na základe presnej identifikácie užívateľa nájomné zmluvy, prípadne užívať pozemky individuálne. Priradiť správcu miestnym komunikáciám a takto zabezpečiť ich údržbu a zveľaďovanie.

#### 5. Navrhovaný nový stav.

##### 5.1. Navrhovaný nový stav.

V obvode JPÚ navrhujeme vytvoriť hlavnú a vedľajšiu cestnú sieť, ktorou sa sprístupnia areály jednotlivých doterajších užívateľov ako aj pozemky vlastníkov, ktorí doteraz pozemky hospodársky nevyužívajú.

Hlavnú cestnú sieť t.j. v grafickej prílohe označenú ako HLAV.CESTA I. a CESTA II. vid' **tab.č.1** navrhujeme vlastnícky riešiť tak, že na jej výmeru prispievajú všetci vlastníci formou úbytkového koeficientu a tieto cesty po zápise projektu JPÚ budú vo vlastníctve Obce Borský Svätý Jur. Úbytkový koeficient bude vo výške 2,8%.

Tab.č.1

HL.CESTA I.		1462m <sup>2</sup>
CESTA II.		400 m <sup>2</sup>
<b>SPOLU</b>		<b>1862 m<sup>2</sup></b>

Vedľajšie prístupové cesty sú navrhnuté len pre prístup konkrétnych užívateľov a z toho dôvodu budú riešené z ich vlastníctva.

Ďalej v novom stave navrhujeme už neriešiť neexistujúce stavby. K vymazaniu predmetných stavieb vid' príloha technickej správy č.3, je potrebné predložiť evidovanými vlastníckymi už neexistujúcich stavieb na OÚ Senica - katastrálny odbor žiadosť o zmenu v evidencii KN spolu s dokladom stavebného úradu o ich zbúraní.

## 5.2. Majetkoprávne vysporiadanie pôdy na poľnohospodársku výrobu.

Majetkoprávne usporiadanie areálu PD Belá-Dulice a areálu Štefana Halása a Izostavu vid' **tab.č.3** predpokladá tak ako je urobená predbežná dohoda so SPF v zastúpení Ing. Wágner o odkúpenie predmetných pozemkov od SPF.

Tab.č.2

Výmera vlastníkov s nez.pobytom do 400m <sup>2</sup>	8941
Výmera vlastníkov s nez.pobytom nad 400m <sup>2</sup>	13939
<b>Výmera spolu za TYP 3</b>	<b>22880</b>

Tab.č.3

<b>Výmera nad 400m<sup>2</sup> nez.vlastník</b>	
Halas	2895 m <sup>2</sup>
PD Bela-Dulice	9821 m <sup>2</sup>
Zbytok-areál	
Izostavu PÍLA 2	1223 m <sup>2</sup>

**13939 m<sup>2</sup>**

Na vysporiadanie areálu vo vlastníctve A.Kratochvíla je tiež potrebné odkúpiť od správcu t.j. SPF pôdu o predpokladanej výmere 2083m<sup>2</sup> o tomto však zatiaľ nebola vykonaná predbežná dohoda.

## 6. Štatistika

### 6.1. Štatistika výmery potrebnej na usporiadanie komunikácii v areáli.

<b>Katastrálne územie Borský Svätý Jur – JPÚ areál družstva</b>	
Výmera obvodu PPÚ ( m <sup>2</sup> )	71440
Počet známych vlastníkov so znám.pobytom	48
Počet známych vlastníkov s neznámym pobytom	79
Výmera znám.vlastníkov s neznámym pobytom do 400m <sup>2</sup> v projekte	8941
Výmera známych vlastníkov s neznámym pobytom nad 400m <sup>2</sup> v projekte	13939
Počet účastníkov	127
Výmera známych vlastníkov so známym pobytom ( m <sup>2</sup> )	48560
Výmera potrebná na usporiadanie komunikácií v projekte cca ( m <sup>2</sup> )	2000
Vlastnícka výmera užívateľov ( m <sup>2</sup> )	35136

### 6.2. Štatistika výmery potrebnej na usporiadanie komunikácii v areáli.

<b>Katastrálne územie Borský Svätý Jur</b>	
Výmera potrebná na usporiadanie komunikácii v projekte (m <sup>2</sup> )	2000
Cesta I. ( m <sup>2</sup> )	1462
Cesta II. ( m <sup>2</sup> )	400
Výmera predpokladaná na cesty spolu ( m <sup>2</sup> )	2000
Rezerva ( m <sup>2</sup> )	138

## 6.3. Štatistika celkovej výmery v areáli projektu JPÚ.

Priezvisko	Meno	Ulica	s.č.	Obec	Sumár vým. pod. RPS ( m <sup>2</sup> )	Výmera počítaná podľa úbyt.koef. 2,8% na vlastníka z celkovej výmery ( m <sup>2</sup> )
Diviak	Štefan	Hviezdoslavova	202	Borský Svätý Jur	914,02	26
Halas	Štefan	Lachmanová	356	Čáry	1746	49
Hrnek	Ladislav		721	Borský Svätý Jur	1322,13	37
IZOSTAV , spol.s.r.o.		Haburská	49/E	Bratislava	13305,03	373
Kratochvíl	Alojz	Na štrkoch	703	Borský Svätý Jur	5096	143
Macejka	Milan		255	Borský Svätý Jur	7156,21	200
ND - A.Kratochvíl s.r.o.			820	Borský Svätý Jur	1635,3	46
Obec Borský Sv.Jur		Štepničky	690	Borský Svätý Jur	2282	64
Poľnohospodárske družstvo Belá-Dulice			1	Belá Dulice	58,22	2
SR - SR Slovenský pozemkový fond		Budkova cesta	15	Bratislava	205	6
Stanek	Ľubomír		537	Borský Svätý Jur	466	13
Špaček	Jaroslav	Na štrku	704	Borský Svätý Jur	286,5	8
TANOMA s.r.o.		Studenohorská	27	Bratislava	663,75	19
Ostatní známi vlastníci					13334	373
Vlastníci v správe SPF					22880	641
<b>Spolu</b>					<b>71440,14</b>	<b>2000</b>

V k.ú. Borský Svätý Jur – lokalita družstva je celková výmera parciel registra pôvodného stavu v obvode JPÚ 71440 m<sup>2</sup> parciel, vedených v katastri nehnuteľností.

V Senici, dňa 27.4.2015

.....  
Ing. Vladimír Jablonický

